



Nota beoordeling zienswijzen wijzigingsplan “Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1”

horend bij BESLUIT VASTSTELLEN WIJZIGINGSPLAN “KOM EERSEL, EERSTE HERZIENING, WIJZIGING 1” met nummer 14.08861

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
juni 2014
14.08865

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpwijzigingsplan “Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 1” heeft op basis van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 28 mei 2014).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 16 april 2014 in de Hint, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn binnen de termijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Das, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens mevrouw D.M. Kuijper-Hilhorst, Duizelseweg 6, 5512AC Eersel;
2. J. Gijsbers, Duizelseweg 14, 5521AC Eersel;
3. Ad Borrenbergs project- en woninginrichting bv, Duizelseweg 4b, 5521AC Eersel;
4. Das, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de heer T.C. Verspaandonk, Duizelseweg 10, 5521AC Eersel;
5. R.H.M. Hens, Markt 17, 5521AJ Eersel.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. De beoordeling is per thema geordend.

ZIENSWIJZEN

1. **Das, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens mevrouw D.M. Kuijper-Hilhorst, Duizelseweg 6, 5521AC Eersel**

De zienswijze:

De belangen van de bewoonster worden onevenredig aangetast door geluidsoverlast van het terras en de plaatsing van speeltoestellen op de achterzijde van het perceel.

De verwachting is dat er meer activiteiten buiten gaan plaatsvinden en dat niet zonder meer gezegd kan worden dat het geluid geen belemmering oplevert.

In de bestemming "Tuin" is geen terras toegestaan.

Het ontbreekt aan bewijsmiddelen dat de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen opgevangen kan worden. Op het moment is er al een parkeerprobleem op de Duizelseweg, dat wordt vergroot door de komst van het pannenkoekenrestaurant.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

2. **J. Gijsbers, Duizelseweg 14, 5521AC Eersel**

De zienswijze:

De tuin van het perceel Markt 7-9 is heel diep. In verband met de mogelijke geluidsoverlast wordt gevraagd om geen medewerking te verlenen aan de plaatsing van speeltoestellen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

3. **Ad Borrenbergs project- en woninginrichting bv, Duizelseweg 4b, 5521AC Eersel**

De zienswijze:

Een terras aan de achterzijde van het pand Markt 7-9 zorgt voor overlast naar de omgeving. De plaatsing van speeltoestellen zal voor nog meer overlast zorgen. Voor het overige wordt verwezen naar de zienswijze onder 1.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

4. **Das, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de heer T.C. Verspaandonk, Duizelseweg 10, 5521AC Eersel**

De zienswijze:

De parkeerbehoefte neemt toe met een percentage van 76%, te weten van 19 parkeerplaatsen naar 79 parkeerplaatsen. Het college kan niet concluderen dat de toename van de parkeerbehoefte niet hoeft te leiden tot extra parkeerplaatsen. Tevens is de relatie met artikel 2.5.30 eerste lid van de Bouwverordening gemeente Eersel 2012 niet duidelijk.

De toename van de parkeerbehoefte leidt ook tot de toename van het aantal verkeersbewegingen. Het college kan dus niet concluderen dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de afwikkeling van het verkeer. Het woon- en leefklimaat wordt in de meest brede zin van het woord aangetast. Het perceel Markt 7-9 heeft een zeer diepe achtertuin. Het gebruik van de tuin door kinderen zal voor overlast zorgen. De bestemming Tuin kan niet bedrijfsmatig gebruikt worden, hiervan zal sprake zijn als de tuin toegankelijk is voor bezoekers van het pannenkoekenrestaurant.

Het wijzigingsplan maakt een terras aan de achterzijde mogelijk. De geluidshinder van bezoekers op het terras moet onderzocht worden.

Ten aanzien van flora en fauna moet onderzocht worden, wat de gevolgen van de vestiging van het pannenkoekenrestaurant zijn. Het gebruik van de achterliggende gronden verandert.

Voor de uitbreiding van het pand Markt 7-9 is een vergunning verleend voor een uitbreiding met onderliggende kelder. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een archeologieonderzoek wordt uitgevoerd.

Als het plan doorgang vindt is het natuurlijk altijd mogelijk om een planschadeclaim in te dienen. Het is echter beter om planschade te voorkomen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

5. R.H.M. Hens, Markt 17, 5521AJ Eersel

De zienswijze:

De belangen van de bewoner worden onevenredig aangetast door geluidsoverlast van het terras en de plaatsing van speeltoestellen aan de achterzijde van het perceel.

De verwachting is dat er meer activiteiten buiten gaan plaatsvinden en dat niet zonder meer gezegd kan worden dat het geluid geen belemmering oplevert.

In de bestemming "Tuin" is geen terras toegestaan.

De exploitant wil kinderfeestjes organiseren, deze zullen ook in de tuin plaatsvinden. Het merendeel van activiteiten zal dus niet inpandig plaatsvinden.

Het aspect geluid is niet onderzocht, waardoor het wijzigingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De exploitant zal speeltoestellen plaatsen, het is onjuist om dit niet te betrekken bij de wijziging van het bestemmingsplan.

In de bestemming Tuin is geen terras toegestaan, dit moet als zodanig beschermd worden.

Het ontbreekt aan bewijsmiddelen dat de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen opgevangen kan worden. Op het moment is er al een parkeerprobleem op de Markt, dat wordt vergroot door de komst van het pannenkoekenrestaurant.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

De achter het perceel gelegen tuin

Het wijzigingsplan voorziet niet in de plaatsing van speeltoestellen en/of een terras in de bestemming "Tuin" van het geldende bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening". Het kan daarom ook geen onderdeel zijn van de beoordeling van het wijzigingsplan. De bestemming "Tuin" in het geldende bestemmingsplan maakt de plaatsing van speeltoestellen mogelijk. Op het moment dat mogelijk een speeltuin gerealiseerd gaat worden, zal dat milieutechnisch onderzocht moeten worden in verband met de gevolgen voor de woningen in de omgeving. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de bepalingen in het Activiteitenbesluit.

Terras aan de achterzijde

Een terras op de geplande locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" ook al mogelijk, in de huidige centrubestemming. Bij de realisatie van een terras zal voldaan moeten worden aan eisen in het Activiteitenbesluit.

Geluid

Het mogelijk organiseren van kinderfeestjes wordt niet specifiek geregeld in het wijzigingsplan, maar is een onderdeel van de bedrijfsvoering. Hierbij zal ook voldaan moeten worden aan de bepalingen in het Activiteitenbesluit. De activiteiten vinden overwegend inpandig plaats. De uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG heeft voor gebieden met functiemenging een specifieke bedrijvenlijst. Een restaurant, waar het hier ook om gaat, is volgens de brochure een activiteit die inpandig kan plaatsvinden in een gebied met functiemenging, omdat deze weinig milieubelastend zijn naar de omgeving.

Parkeren

Het uitgangspunt is het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is niet alleen gekeken naar de locatie op de Markt, maar is ook gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling op het Hint. Het centrum van Eersel wordt beschouwd als één gebied met betrekking tot parkeren. Dit betekent dat de ontwikkeling niet op zichzelf gezien wordt, maar in een breder perspectief wordt geplaatst. Op de locatie aan de Markt is inderdaad sprake van een toename van de parkeerbehoefte, maar dit wordt grotendeels gecompenseerd door de afname van de parkeerbehoefte aan het Hint. De normen uit het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel gaan uit van de richtlijnen zoals opgesteld door het CROW. Deze richtlijn gaat uit van een gemiddelde voor restaurants. Gelet op de specifieke doelgroep, gezinnen met kinderen, is het aannemelijk dat de norm lager gesteld zou kunnen worden (hetgeen niet is gebeurd) door de hogere bezettingsgraad van de auto's. De Bouwverordening gemeente Eersel 2012 bepaalt overigens in artikel 2.5.30 lid 4 dat van de bepaling in het eerste lid kan worden afgeweken in bijzondere gevallen. In het wijzigingsplan wordt aangegeven op welke wijze voorzien wordt in de opvang van de parkeerbehoefte, en dat er sprake is van een niet onevenredige toename daarvan. Een parkeerprobleem op de Markt danwel de Duizelseweg is ons niet bekend. De voorzieningen voor langparkeerders rond de Markt en het Hint voorzien in voldoende uitlooptmogelijkheden.

Verkeersaantrekkende werking

Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 10 (2 X 5). Gelet op de intensiteiten waarvan nu op de Duizelseweg (± 4.600 motorvoertuigen per dag (mvt/d)), Nieuwstraat nabij de Markt (± 4.500 mvt/d) en de Markt nabij het Areven (± 3.000 mvt/d) sprake is, is deze toename te verwaarlozen.

Archeologie

De kelder is vergund op basis van het bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" en is geen onderdeel van de wijziging van het bestemmingsplan.

Flora en fauna

De mogelijkheden van het perceel, die relevant zijn voor flora en fauna, wijzigen niet.

Planschade

Het indienen van een verzoek om planschade is altijd mogelijk.

CONCLUSIE: De zienswijzen niet overnemen en het wijzigingsplan niet aanpassen.